

Adásvételi szerződés kötelező alaki és tartalmi követelményeire vonatkozó szabályok

/Magánszemélyek részére/

Tisztelt Ügyfelünk!

Amennyiben Ön Lakásvásárlási hitelt igényel a Polgári Bank Zrt.-től, a kölcsöne engedélyezéséhez megfelelő alaki és tartalmi követelményekkel rendelkező adásvételi szerződést kell benyújtania.

A jelen tájékoztatóban összefoglaltuk Önnek a legfontosabb elvárásokat, valamint a sikeres hitelbírálat érdekében alkalmazandó – Bank – által támasztott rendelkezéseket. Ezzel a tájékoztatóval is szeretnénk Önnek segítséget nyújtani a minél gyorsabb ügyintézéshez.

Jelen dokumentumban foglalt feltételek tájékoztató jellegűek, továbbá az egyedi esetek sajátosságára tekintettel, a Polgári Bank Zrt. a felsorolt feltételektől eltérő, vagy azokat kiegészítő elemek feltüntetését is előírhatja az adásvételi szerződésben.

1., Az ingatlan adásvételi szerződés kötelező formai kellékei:

1.1. Írásbeliség: Az adásvételi szerződés kizárólag írásban érvényes és **ügyvédnek kell ellenjegyeznie (vagy közjegyzői okiratba kell foglalni)**. Ügyvédi ellenjegyzés esetén szerepelni kell az eljáró ügyvéd nevének, aláírásának, irodájának székhelyének, ellenjegyzés időpontjának, és az „ellenjegyzem” megjelölésnek, valamint hagyományos és száraz bélyegzője lenyomatának, mind eredeti, mind másolati példányokon.

1.2. Nyilvánvaló azonosíthatóság: A felek aláírásának az ingatlan – nyilvántartásról szóló törvény értelmében nyilvánvalóan azonosíthatónak kell lennie. A nyilvánvaló azonosíthatóság azt jelenti, hogy a felek, aláírásuk alatt, olvashatóan megjelölték saját nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket (pl.: Eladó, Vevő, Haszonélvező)

1.3. Több lapból álló okiratra vonatkozó feltételek: Több lapból álló adásvételi szerződés esetén a lapokat folyamatos sorszámozással kell ellátni, valamint a szerződő felek, az ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek eredeti kézjegyét kell, hogy tartalmazza az okirat minden egyes lapján.

1.4. Keltezés helye és ideje

2. Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei:

2.1. Szerződő felek adatai:

2.1.1. Magánszemély esetén

- családi és utónév
- születési családi és utónév
- születési hely és idő
- anyja születési neve
- lakcím (állandó lakcím kötelező, emellett feltüntetendő az ideiglenes, ha van)
- személyi azonosító szám
- adóazonosító jel
- állampolgárság

2.1.2. Nem természetes személy esetén (amennyiben az eladó nem magánszemély)

- név vagy cégnév
- statisztikai azonosító
- székhely
- cégjegyzékszám/bírósági bejegyzés száma
- törzsszám

2.2. Az ingatlan(ok) pontos megjelölése:

- település neve
- természetbeni cím(utca,házszám)
- helyrajzi szám
- bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad
- épülő társasházi lakás esetén utalni kell az ingatlanhoz tartozó eszmei hányadra

2.3. A jogváltás jogcíme (A feleknek az ingatlanra vonatkozó adásvételi szándéka)

2.4. Amennyiben a vételár megfizetése több részletben történik, az eladó kötelezettségvállalása arra nézve, hogy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a vételárrészletek megfizetését és amennyiben a Vevő a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul a tulajdonjog Vevő részére történő bejegyzéshez.

2.5. Ingatlan terheinek feltüntetését tartalmazó valamint ezen terhek jogi sorsának rendezésére vonatkozó nyilatkozat. (Az ingatlan bankkölcsönből tehermentesíteni kívánt terhen felül kizárólag per-, teher- és igénymentes lehet.).

2.6. Eladó és vevő kéri a Földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzést függőben tartani szíveskedjék az Itv. 47/A § (1) b) pontja alapján.

2.7. Az ingatlan vételár összege, megfizetésének módja és ütemezése:

2.7.1. Az adásvételi szerződésnek magában kell foglalnia a pontos összeggel meghatározott vételárat, vételárrészleteket, valamint azt, hogy az önerő megfizetését követően az **utoljára esedékes vételárrészletet Vevő a Polgári Bank Zrt-től felvett bankkölcsönből kívánja kiegyenlíteni** (jelölve az összeget is) oly módon, hogy a Bank a kölcsönösszeget átutalja az eladó(k) által, az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlá(k)ra. Az önerő vevő/Adós saját forrása a felvenni tervezett kölcsönön kívül.)

2.7.2. Szükséges annak rögzítése, hogy az utolsó vételárrészt a hitelező közvetlenül az eladó részére átutalással fizeti meg. Ez utóbbi esetben a kölcsönből finanszírozott vételárrész teljesítésére megjelölt bankszámla (letéti számla) számát, és a bankszámla (letéti számla) tulajdonosának nevét is meg kell adni. Több eladó esetén meg kell határozni a kölcsönből fizetendő vételárrész Eladó(k), illetve amennyiben van a hasznélvezeti Eladó(k) közötti megoszlását, kivéve, ha a hasznélvező ellenérték nélkül mond le a Hasznélvezeti jogáról: ez utóbbi esetben ezt a tényt kell rögzíteni a szerződésben.

Több Eladó esetén természetesen lehetőség van arra, hogy csak az egyikük számláját jelöljék meg, azonban ebben az esetben tartalmaznia kell a szerződésnek, hogy az Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

2.7.3. Amennyiben a kölcsön az eladó kölcsönének kiváltására is szolgál, az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell azt a számlaszámot is, amelyre történő utalással a kiváltandó kölcsön végtörlesztése megtörténik. Ez a számlaszám azonban nem térhet el a kiváltandó kölcsönt nyújtó bank által kiadott hitelkiváltási igazoláson szereplő számlaszámtól.

2.7.4. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet alapján ellenérték fejében történő tulajdon átruházás esetén – a Korm. rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve - az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek elkészítéséről a tulajdonos gondoskodik, és azt az adásvételi szerződés megkötését megelőzően, de legkésőbb a szerződéskötésig át kell, hogy adja a vevőnek.

2.7.5. Megjegyezzük továbbá, hogy a kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének határidejét érdemes a hitelnyújtó által a kölcsön folyósításának idejével kapcsolatban adott tájékoztatásnak megfelelően alakítani.

2.8. Speciális rendelkezések:

2.8.1. Amennyiben a vételár egy része a Polgári Bank Zrt-től igényelt **otthonteremtési kamattámogatott hitelből és/vagy lakásépítési támogatás igénybe vételével** kerül kiegyenlítésre, a saját erő az Eladó által megjelölt bankszámlára, hitelszámlára, vagy az adásvételi szerződésben is megjelölt ügyvédi letéti számlára kell teljesíteni, legfeljebb a telekárat is tartalmazó teljes vételár 10%-ig.

2.8.2. Hasznélvezeti jog/özvegyi jog esetén a jog jogosultja adóstársként bevonásra kerülnek a kölcsönügyletbe vagy igazolni kell a Hasznélvezeti jog/özvegyi jog ingatlan nyilvántartásból való törlését.

2.8.3. Amennyiben az ingatlanon más személynek/intézménynek **elővásárlási joga áll fenn**, és az adásvételi szerződés nem tartalmazza a jogosultak erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát, az adásvételi szerződéshez mellékletként csatolni kell a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, külön nyilatkozatokat, mely szerint elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni.

2.8.4. Vevői nyilatkozat arról, hogy a vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa bankkölcsönből kiegyenlített vételárat az eladó kizárólag a Bank részére fizeti vissza, a Bank által megadott számlaszámra.

A végleges adásvételi szerződés és annak mellékleteinek (pl. meghatalmazást, elővásárlási jogról gyakorlásával kapcsolatos lemondó nyilatkozat stb.) a Földhivatalhoz történő benyújtását széljegyes tulajdoni lappal kell igazolni a Polgári Bank felé.